

中山市小榄镇东区股份合作经济联合社

关于小榄镇龙山路 98 号之二东区龙山商业大楼公开竞租公告

项目编号		DQ（2022）第 003 号（交易编号：200005003000-04-集资竞 202200002）
项目名称		中山市小榄镇东区龙山商业大楼物业招租竞价项目
招租人		中山市小榄镇东区股份合作经济联合社
公告时间	起始时间	2022 年 11 月 7 日至 2022 年 11 月 21 日止
公告媒体	网址	中山产权服务网 http://zscq.zsnews.cn/ 中山市农村集体“三资”管理服务平台 http://www.zsszpt.cn/ 中山小榄镇农村集体资产管理交易平台 http://xlwy.cwgk.net/
	其它媒体	项目所在集体经济组织信息公告栏
咨询时间		时间：2022 年 11 月 7 日及 2022 年 11 月 21 日上午 08:30-12:00, 下午 14:30-17:00（北京时间） 地点：中山市小榄镇东区大街 122 号二楼 204 室
出租资产基本情况	出租资产位置	中山市小榄镇龙山路 98 号之二
	出租资产产权证号及招租面积	1. 国有土地证号：中府国用（2012）第 0501082 号；房地产权证号：粤房地权证中府字第 0115008408 号。该标的物土地证面积 20411.40 平方米，总体建筑面积为 53506.53 平方米（其中地下负一层建筑面积 15585.38 平方米，首层建筑面积 15973.33 平方米，二层建筑面积 14107.48 平方米，三层建筑面积 7840.34 平方米）。 2. 标的物租赁范围不包括标的物的加建建筑物共 13 处，总面积为 9575.21 平方米。
	出租资产用途	综合性商业经营
	出租资产现状	1. 招租人按现状交付标的物，标的物包括但不限于变电房，其中变电房总配置 4000 千伏安变压器、电柜，变压器、电柜的增容、维修、保养、更新、置换等相关费用均由竞得方承担。招租人按现状交付标的物，其他装修装饰、设施、设备在使用功能上存在瑕疵或不能使用时修复、置换责任及相关费用均由竞得方承担。 2. 标的物内尚有 15 户租户仍在营业经营，竞得人中标承租东区龙山商业大楼的须概括承受上述租户的租赁合同权利义务，招租人承担协助义务，竞得方自招租人交付标的物之日起有权收取上述租户租金，行使租赁合同权利承担合同义务。 3. 标的物租赁范围不包括标的物二层至四层加建建筑物（加建建筑物共 13 处，总面积为 9575.21 平方米），对该加建建筑物的使用功能及其障碍，招租人不承担担保责任。加建建筑物给标的物带来使用功能障碍和其他权利瑕疵的，招租人不承担担保责任。
	是否涉及优先承租权	没有优先承租权
	优先承租权人应价	无
	是否允许整体转租	竞得方不得整体转租或者变相整体转租标的物。

	是否允许联合体竞价	否
	租赁权及场地交付时间	自 2022 年 12 月 1 日起按现状交付，具体详见场地移交确认书。
	租赁期限	自 2022 年 12 月 1 日至 2039 年 8 月 31 日止。
	免租装修期	租赁期内共有 12 个月为免租装修期，交接期包含在免租期内，免租期包含在租赁年限内。（即第一年免租 6 个月，剩余 6 个月的免租装修期在第二年、第三年、第四年的 11 月份、12 月份期间减免，即此三年每年免租金两个月，但竞得方于免租月份之前存在拖欠租金、门前三包费等相关费用的情形，则无法享受剩余免租租金、门前三包费的减免。）
	招租底价	700 万元/年（含租赁税）
	租金及其递增	1. 年租金以竞拍成交价为计租基数，以公开竞价时的最高金额（即中标价）为年租金。租赁期间分为四期。第一期（第 1-5 年）的年租金为竞投成交价；第二期（第 6-10 年）的年租金在第一期租金的基础上递增 10%；第三期（第 11-14 年）的年租金在第二期租金的基础上递增 10%；第四期（第 15 年至期满）的年租金在第三期租金的基础上递增 13%。 2. 租金按月缴交，自 2022 年__月份始竞得方须在每月 10 日前一次性足额交纳当月租金、门前三包费给招租人。
	税费	该招租项目产生的租赁税由招租人承担。
	变更、或新办手续	招租人协助竞得方自行办理水、电表申请或变更手续，竞得方自行申办市场经营所需的各项证照及行政许可，并由竞得方承担由此产生的所有费用。
租金支付方式		租金按月缴交，先交后用。竞得方自 2022 年__月开始按月足额缴交当月租金给招租人，于每月 10 日前一次性付清当月的租金。
其他要求		竞投人自行勘察标的物，招租人交付标的物后视为标的物已满足适租状态，标的物使用功能障碍和其他权利瑕疵的，招租人不承担担保责任。
招租方式		现场公开竞价
参加现场公开竞价的条件		按时足额缴纳竞价保证金的单位可参与竞价。
参加现场公开竞价的地址		中山市小榄镇东区社区居民委员会四楼会议室
资格审查须知	竞价文件领取时间	领取时间：2022 年 11 月 7 日到 2022 年 11 月 21 日（上午 8:30 至 11:30, 下午 14:30 至 17:00, 节假日除外）。
	领取方式	现场领取 地址：中山市小榄镇东区大街 122 号二楼 204 室 联系人：卢先生、李先生、黄小姐 联系电话：0760-22119812、0760-22238229、13702379412、13923332581
	答疑	疑问提出：登记报名并领取竞价文件的竞投人可以就竞价文件中的内容于 2022 年 11 月 7 日——2022 年 11 月 21 日 17:00 前（北京时间）向小榄镇东区股份合作经济联合社书面提出，并由小榄镇东区股份合作经济联合社作书面回复，若各竞投人均没有提出疑问的，将不发放答疑文。 联系电话：0760-22119812、0760-22238229、13702379412、13923332581

	竞价报名截至时间	2022 年 11 月 21 日下午 17: 00
	备注	本竞价文件（包括招租公告）中若出现前后不一致，以有利于招租人的条款的为准，最终解释权归招租人所有。
	竞投人应具备的资格条件	1. 具有完全民事行为能力的自然人或境内外企事业法人（法律另有规定的除外）[携带相关资料（法人、自然人和其他组织的身份证明原件）] 2. 未有拖欠我经联社贷款、物业租金等情况（以我社财务系统核查为准） 3. 商业信誉和财务状况良好，未被法院纳入失信被执行人名单，以及未被列入严重违法失信企业名单，可在中国执行信息公开网（ http://zxgk.court.gov.cn/ ）查询。 4. 竞投人不属于“散、乱、污”企业，不从事“散、乱、污”生产经营活动。（以社区核查为准） 5、招租竞价不接受联合体参加。
	资格审查资料递交时间	2022 年 11 月 7 日至 2022 年 11 月 21 日 17:00 前
	资格审查材料递交地点	中山市小榄镇东区大街 122 号二楼 204 室
	履约条件	按招租人的竞价文件及与竞得方签订的租赁合同履约。
	现场竞价条件	1. 于竞价文件规定的时间前缴纳竞价保证金（以到账时间为准）； 2. 准时履行签到程序，参加现场公开竞价（以现场签到时间为准）； 3. 现场签署《公开竞价承诺书》
	现场竞价开始时间	2022 年 11 月 22 日 下午 15:00
	竞价增幅	本次标的竞投人每次竞价增幅不低于¥10 万元/年。
现场竞价须知	现场竞价地点	小榄镇东区社区居民委员会四楼会议室。本次竞投会采取举牌形式进行竞投（采取举牌形式的，凭保证金缴纳收款收据领取号码牌进行竞投）。每个竞投单位不得多于三人进入现场参与竞投报价。未获得竞投资格的竞投人不允许进入竞价会现场，未缴纳竞价保证金竞价单位不允许进入竞价会现场。参与竞投的单位或个人迟到十五分钟视为放弃竞投。
	参与现场竞价须携带资料	如企业参加竞投的则携带企业营业执照（原件）、法人身份证（原件）、法人公章、竞价保证金收款收据（原件）（现场报名参加竞价者，如更换授权人，到场则需另行提供《法定代表人授权书》）。 如个人参加竞投的则携带个人身份证（原件）、竞价保证金收款收据（原件）。
	金额（人民币）	参与竞价的单位依据招标文件规定于 2022 年 11 月 21 日 17:00 前向中山市小榄镇东区股份合作经济联合社缴纳人民币¥500 万元（大写：人民币伍佰万元整）竞价保证金，竞价保证金按期足额支付并到账方为报名成功。逾期缴纳将视为放弃参与本次竞价活动。
竞价保证金	缴纳帐号	1. 帐号：80020000002822736 2. 帐户：中山市小榄镇东区股份合作经济联合社 3. 开户银行：中山农村商业银行股份有限公司小榄东区支行 4. 款项来源：小榄东区龙山商业大楼竞价保证金 备注：本项目由参与竞价单位缴纳。
	扣罚及不予返还	竞得方有下列情况之一的，竞价保证金不予返还，并追究法律责任： 1. 竞得方在规定期限内未能签订《现场竞价结果成交确认书》，或者签署《现场竞价结果成交确认书》，或不在规定的时间内与招租人签订合同的； 2. 竞投人提供虚假资格申请文件或现场竞价文件的； 3. 竞投人与他人存在串标等情形妨碍公开竞价过程及竞价秩序的； 4. 竞得方未按约定签订相关文件。

	退还	1. 未竞得的竞投人竞价保证金，在竞价现场把竞价保证金收据原件交还招租人，招租人收到竞价保证金收据原件之日起 5 个工作日内无息退还，招租人按竞价单位缴款时的账户以支票形式退还。 2. 竞得方的竞价保证金，于合同签订时自动转为合同履行保证金。 3. 竞得方未按约定签订相关文件或未按时足额支付履约保证金的，竞价保证金不予返还，并追究法律责任。
合同履行保证金	合同履行保证金金额（人民币）	承租方缴纳 500 万元作为合同履行保证金（不含税）。 （说明：竞投人在竞价会举办前先缴纳竞价保证金 500 万元。竞得后，其缴纳的竞价保证金于合同签订时自动转为合同履行保证金。）
	缴纳帐号	1. 帐号：80020000002822736 2. 帐户：中山市小榄镇东区股份合作经济联合社 3. 开户银行：中山农村商业银行股份有限公司小榄东区支行 4. 款项来源：小榄镇东区龙山商业大楼竞价保证金 备注：本项目由参与竞价单位缴纳。
	扣罚	按照合同约定，若出现竞得方违约的，按租赁合同约定进行扣罚。
	退还	按照租赁合同约定处理。
门前三包费		每月按¥5000 元计收，免租期内免收门前三包费，但违反免租期间免租金条件的，门前三包费也应扣除相应免计费期，须与租金一并计收。支付方式：与租金一并于每月 10 日前按月足额向招租人缴交。
结果公示		交易结束后 3 个工作日内将交易结果进行网上公示，公示时间不少于 5 个工作日。
合同签订		招租人和竞得方应当自交易结果进行公示期届满次日起 3 个工作日内，双方按照竞价文件和竞得方的报价及相关承诺文件订立书面合同。
补充说明		1. 因持续运营标的物业所需，招租人在与竞得人签订合同前，已分别签订了《保安、消防控制员服务合同书》、《商场清洁、保洁服务合同》、《商场生活垃圾清理及清运服务协议》、《商场除“四害”消杀服务合同》、《消防设施维护保养合同》、《电梯保养合同书》、《用电合同》、《车位租赁合同》，其中原属于招租人的合同权利义务全部概括转让给竞得人（详见《龙山商业大楼租赁合同书》）。 2. 现标的物内有在职电工两名、运营人员三名、消防安全注册主任一名。自招租人与竞得人签订租赁合同之日起，竞得人需按现薪酬标准、劳动合同期限等接收上述在职人员。

中山市小榄镇东区股份合作经济联合社

2022 年 11 月 4 日